

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 088944/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o tržní/reálné hodnotě věcí nemovitých – pozemků parc.č. 613/3, 613/5, součástí pozemku parc.č. 613/3 je stavba obchodu bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, zapsáno na listu vlastnictví č. 5990.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	358/2025	

<b>Zadavatel:</b>	<b>Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor</b>
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX1777/24
----------------	--------------

**TRŽNÍ HODNOTA**

**2 700 000 Kč**

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.12.2024

Vyhotoveno: V Brně 8.1.2025

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 5990 pro k.ú. Bruntál-město ze dne 8.11.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 10.12.2024.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.12.2024 za přítomnosti znalce a povinného pana Svobody Jiřího.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, realitní inzerce a z veřejně dostupných zdrojů dále uvedených srovnatelných reprezentantů.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí pro k.ú. Bruntál-město vyhotovený dne 8.11.2024.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Bruntál-město vyhotovená u nahlížení do KN.
- Informace a sdělení získaná od zástupce objednatele posudku.
- Výsledek technické prohlídky ze dne 10.12.2024.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Usnesení o ustanovení znalce č.j.: 137EX1777/24 ze dne 8.11.2024.
- Knihovna znalce.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

#### Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 5990 ze dne 8.11.2024 pro k.ú. Bruntál-město vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.

- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby exekučního řízení.

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o veřejný server.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Pojem tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb.

§2 odst. 4)

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§ 2

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou rozumíme odhadovanou částku, za níž by se na základě řádné nabídky měl majetek směnit v den ocenění mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a dobrovolně jednajícím prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednají ve vlastním zájmu, přičemž obě strany mají zájem na uskutečnění transakce, přistupují k ní uvážlivě, bez donucení a informovaně.

Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)

Definice EU:

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

### Reálná hodnota

Definice reálné hodnoty dle IFRS 13

Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.

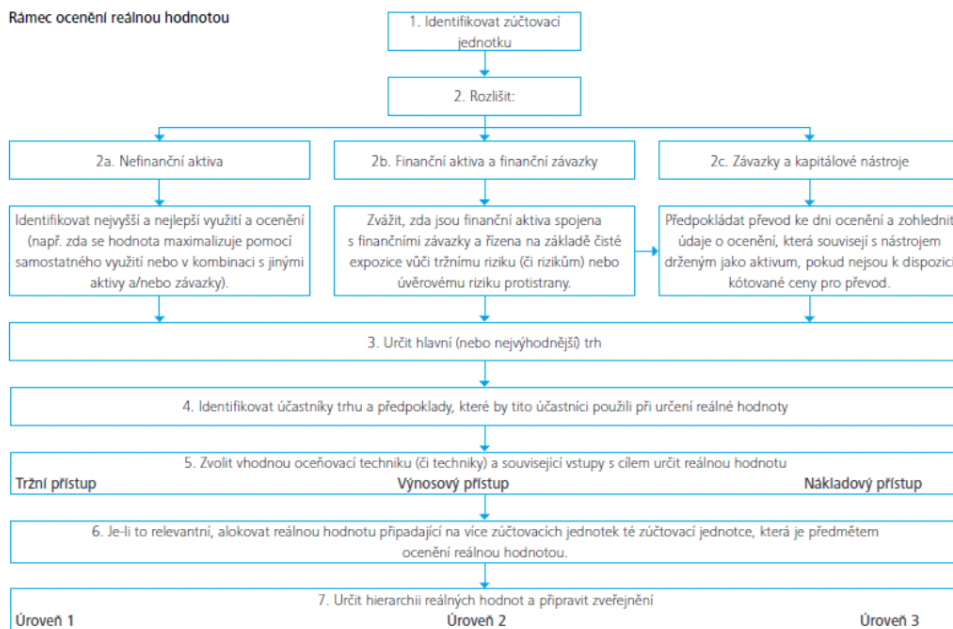
Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji firmy (reální hodnota firmy), při výpočtu hodnoty futures (reální hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn standardem IFRS 13, který vydala rada pro mezinárodní

účetní standardy (IASB). Ten definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou.

Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:

- Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv
- Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou)
- Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užité kapacity aktiva

Rámec ocenění reálnou hodnotou



Podle odstavce 16 standardu IFRS 13 se pro účely ocenění aktiva nebo závazku reálnou hodnotou předpokládá, že transakce spočívající v prodeji aktiva či převodu závazku probíhá buď:

- na „hlavním“ trhu pro aktivum či závazek; nebo
- při neexistenci hlavního trhu na „nejvýhodnějším“ trhu pro dané aktivum či závazek.

Hlavní trh je definován jako „trh s největším objemem a úrovní aktivity pro aktivum či závazek“ (IFRS 13 – Dodatek A).

Nejvýhodnější trh je definován jako „trh, který maximalizuje částku, která by byla získána za prodej aktiva, nebo minimalizuje částku, která by byla zaplacená za převod závazku, po zohlednění transakčních nákladů a nákladů na dopravu“ (IFRS 13 – Dodatek A).

Prioritně se pro reálnou hodnotu uvažuje se srovnáním to na základě srovnání cenou podobných aktiv.

### **Použité zkratky**

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán  
LV - list vlastnictví  
ČR – Česká republika  
NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.  
MČ – městská část  
NS – nájemní smlouva

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací z realitních serverů a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění tržní hodnotou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, či jsou nabízeny a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informace z realitních serverů a informace o kupních cenách ze sbírky listin a výsledná data byla zpracována do tabulek.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Bruntál, k.ú. Bruntál-město  
Adresa nemovité věci: Sladovnická, 792 01 Bruntál

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

#### Místopis

Předmětem ocenění je objekt obchodu bez čp/če (využívaný jako restaurace, výčep s posezením) nacházející se v širším centru města Bruntál v sevření ulic Sladovnické x Okružní. Objekt je přízemní s mírně sklonitou střechou umístěný na rovinatém pozemku, kde je mimo objekt hospody umístěn přístřešek s venkovním posezením a zpevněná plocha užívaná v letních měsících také jako zahrádka s posezením, pozemek je možno napojit na veškeré dostupné inženýrské sítě (*poznámka: funkčnost přípojek nebyla ověřena*). V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází komerční prostory, residenční zástavba, parkoviště, obchody, autobusová zastávka a v docházkové vzdálenosti centrální část města. Věci nemovité jsou tedy tvořeny stavbou obchodu bez čp/če (hospodou) a pozemky parc.č. 613/3, 613/5 se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
 Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba  
 Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

613/1 Město Bruntál

### Celkový popis nemovité věci

Objekt je postavený jako řadový koncový, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a mírně sklonitou střechou.

#### Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je s mírným spádem, krytina je lepenková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je strukturovaná se zateplením, sokl je upraven, vnitřní povrchy jsou vápenné, obklady jsou keramické. Okna jsou dřevěná EURO, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou dlážděné, vytápění je elektrické pomocí střešních panelů, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod a kanalizaci, plynovod není zaveden, vnitřní hygienické vybavení tvoří: umyvadla, WC muži a ženy, pisoár, v kuchyni je elektrický ohříváč, ostatní vybavení standardního provedení.

#### Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m <sup>2</sup>
1.NP	hospoda	46,98
	chodba	2,62
	WC ženy	0,82
	WC muži	3,26
	sklad	1,97
		<b>55,65</b>

Celková užitná plocha objektu činí 55,65 m<sup>2</sup>.

#### Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací od povinného je stáří objektu 15 let, v roce 2018 byla provedena fasáda, elektrické stropní panely na vytápění, v roce 2020 byla postavena pergola na venkovní posezení, v roce 2021 nová zámková dlažba ve dvoře, zděné oplocení a kovaná vstupní branka, v roce 2024 nová střešní krytina. Stavebně technický stav je průměrný, odpovídající stáří a běžně prováděné údržbě.

#### Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

#### Popis pozemků

Jedná se o rovinaté pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 5990. Pozemek parc.č. 613/3 je zastavěn stavbou obchodu bez čp/če s dvorní částí a pozemek parc.č. 613/5 tvoří plochu pod chodníkem před objektem hospody a sousedním objektem. Dle platného územního plánu obce se pozemky nacházejí ve stabilizované ploše SO - plochy smíšené obytné.

#### Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

#### Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

#### Pergola na posezení:

Jedná o dřevěnou pergolu dřevěné konstrukce sloužící pro venkovní posezení.

#### Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o zpevněné plochy, opěrné zídky, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 5990 ze dne 8.11.2024 pro k.ú. Bruntál-město v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo, zahájení exekucí a práva k nemovitostem jsou dotčena změnou (viz. LV č. 5990 příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 5990, tj. na zástavní právo, zahájení exekucí a práva k nemovitostem jsou dotčena změnou není při tomto ocenění brán zřetel.

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Dle získaných informací od zástupce objednatele není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Obchod bez čp/če

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí  
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů  
přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost  
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití  
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy  
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí  
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost  
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě  
Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

## 4.2. Ocenění

### Ocenění na tržních principech

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Obchod bez čp/če

**Oceňovaná nemovitá věc**

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny požadované ceny obdobných objektů s porovnáním jako celku.

<b>Užitná plocha:</b>	55,65 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	222,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

#### K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Prodej restaurace</b>	
<b>Lokalita:</b>	Olomoucký kraj, Olomouc, Šternberk	
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji plně vybavené bistro stojícího v těsné blízkosti automyčky. Bistro je umístěné na okraji Šternberka, hned vedle hlavní silnice na trase Opava - Olomouc. V létě je vedle bistra posezení (stoly, lavice, slunečníky) Bistro je zánovní, v provozu od roku 2021 a prodává se včetně veškerého vnitřního vybavení, které je převážně z nerez a splňuje veškeré hygienické normy. Bistro má bezpečnostní kamery a je také zabezpečené alarmem. Nový majitel bistra si po dohodě s majitelem pozemku může bistro ponechat na stávajícím místě, nebo si může bistro převést jinam. Uvedená cena je včetně DPH. Pro více informací kontaktujte makléře.	
<b>Podlaží:</b>	1.NP	
<b>Dispozice:</b>	bistro	
<b>Typ stavby:</b>	ocelová	
<b>Užitná plocha:</b>	14,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,90
K2 Velikosti objektu - menší velikost		0,98
K3 Poloha - obdobná poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší provedení a vybavení		0,99
K5 Celkový stav - lepší celkový stav		0,99
K6 Vliv pozemku - bez pozemku		1,50
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - novější vybavení, bistro u cesty		1,00
<b>Cena k 01/2025</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 040 000 Kč	1,30	2 652 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej restaurace</b>	
<b>Lokalita:</b>	Moravskoslezský kraj, Opava, Budišov nad Budišovkou	
<b>Popis:</b>	V případě rychlého a solidního jednání je možnost se domluvit na slevě! Nabízím k prodeji restauraci s možností rozšíření ubytování na hlavním náměstí v Budišově nad Budišovkou. Město Budišov nad Budišovkou leží v malebné kotlině mezi Oderskými vrchy a pohořím Nízkého Jeseníku, žije zde trvale okolo 3.000 obyvatel. Ve městě i jeho okolí se nachází mnoho zajímavých míst a zákoutí, které stojí za návštěvu - na své si zde přijdou zejména pěší a cykloturisté, rybáři a samozřejmě milovníci přírody. V Budišově je k dispozici veškerá občanská vybavenost - potraviny, pošta, doktoři, základní školy, dětská hřiště, autokemp, dobré spoje MHD a mnoho dalšího. Historie tohoto domu sahá až do roku 1750, architektura budovy tomu napovídá klenbovými stropy. Přízemí se skládá z místností určených pro restauraci - útulný bar s modřínovým stropem, dva salónky, skladovací místnosti, kolárna (může být využita jako výčep pro zahrádku), kuchyně, kamenný sklep, wc ženy, muži. V letních měsících je k dispozici zahradní posezení ve vnitrobloku s možností grilování. V prvním patře pak najdete sociální zařízení se sprchou, tři prostorné obytné pokoje, dvě skladovací místnosti. Půdní prostor skýtá nevyužitý potenciál v rozšíření prostoru vhodnému k ubytování - penzion. Střecha je pokryta hliníkovým plechem. K dispozici je také bezproblémové parkování před domem. Budova prošla v nedávné době rekonstrukcí - nová fasáda, nová kanalizační přípojka, nově udělané sociální zařízení, vyvolžkování komínu, nová elektřina v přízemí. Rozměry nemovitosti - Celková zastavěná plocha s nádvořím: 290m <sup>2</sup> , Podlahová plocha: 510m <sup>2</sup> , Užitná plocha: 340m <sup>2</sup> Topení je řešeno krbem v přízemí, elektrickými přímotopy, v prvním patře jsou kamna. Doporučuji prohlídku. Možnost koupě nemovitosti s nájemcem. Možnost výměny za jinou nemovitost v Opavě/Ostravě/Olomouci. Financování koupě tohoto domu zajišťujeme v rámci našich služeb a za nejlepších podmínek na trhu.	
<b>Podlaží:</b>	2.NP	
<b>Dispozice:</b>	restaurace	
<b>Typ stavby:</b>	zděná	
<b>Užitná plocha:</b>	510,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	290,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90	
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,10	
K3 Poloha - horší poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení - horší provedení a vybavení	1,01	
K5 Celkový stav - horší celkový stav	1,01	
K6 Vliv pozemku - pozemek vlastní	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší poloha, stáří objektu	1,02	
<b>Cena k 01/2025</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 890 000 Kč	1,13	3 265 700 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej obchodních prostor 140 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Osvobození, Břidličná, okres Bruntál
<b>Popis:</b>	Prodej obchod a služby, 140 m <sup>2</sup> , Břidličná, ul. Osvobození. Nabízíme k prodeji unikátní nemovitost vhodnou pro podnikání v oblasti gastro a služeb. Objekt se nachází v centrální části obce Břidličná, která se pyšní skvělou dostupností a živým okolím. Cihlová stavba zahrnuje dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží. Celková užitná plocha nemovitosti dosahuje 140 m <sup>2</sup> . V upraveném podzemí se dříve nacházel hudební klub. Tento prostor má skvělé vybavení včetně funkční hlukové izolace, baru, nových toalet, hygienického zázemí i kancelářské místnosti. Tato část objektu je připravena okamžitě sloužit novým podnikatelským aktivitám, nabízí vysoký potenciál zejména pro rozvoj restauračních a zábavních zařízení. Stav objektu je velmi dobrý, což umožňuje ihned začít s podnikáním

bez potřeby dalších investic. Návštěvnost a popularita tohoto místa díky strategickému umístění v centru obce je více než zaručena. Objekt s obrovským potenciálem pro Vaše podnikání čeká na svého nového majitele. Nepromeškejte tuto jedinečnou příležitost rozjet Váš úspěšný business.

**Podlaží:** 2.NP  
**Dispozice:** bar  
**Typ stavby:** zděná  
**Užitná plocha:** 140,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,10
K3 Poloha - horší poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav - lepší celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší poloha, lepší provedení a vybavení	0,99



Zdroj: www.reality.idnes.cz

**Cena k 01/2025**  
2 100 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
1,04

**Upravená cena**  
2 184 000 Kč

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých je v tuzemském obchodním styku a čase obchodovatelný v rozmezí 2 184 000,- až 3 265 700,- Kč, průměrnou hodnotou je 2 700 567,- Kč. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 2 700 567,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 184 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 700 567 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 265 700 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>2 700 567 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 700 567 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat**

**Rekapitulace ocenění na tržních principech**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Obchod bez čp/če 2 700 567,- Kč

**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení 2 700 000 Kč**

**Silné stránky**

- dobré napojení na centrum města
- dobrá poloha vzhledem k užívání
- parkoviště přímo objektu
- umístění nedaleko bytové zástavby
- možná i jiná využitelnost objektu

**Slabé stránky**

- absence větší kuchyně
- menší užitná plocha
- menší pozemkové zázemí

**Tržní hodnota****2 700 000 Kč**

slovy: Dva miliony sedm set tisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém i širším okolí. Jedná se o objekt v průměrném stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, s dobrým napojením na centrální část města umístěný nedaleko bytové výstavby s parkováním přímo u objektu, možnost i jiného využití s minimálními náklady, nevýhodou je absence kuchyně a menší pozemkové zázemí a menší užitná plocha objektu. Obdobné obchody bez čp/če (hospody či bistra) se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

**5. ODŮVODNĚNÍ****5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách se podařilo jen částečně nalézt prodané objekty obdobného charakteru pro cenové porovnání, z těchto důvodů bylo přistoupeno k ocenění tržní hodnotou. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich tržní hodnotu. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi. Z tohoto důvodu byla jako výsledná cena nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

**5.2. Kontrola postupu**

Výsledná tržní/reálná hodnota je stanovena na základě porovnávací metody, s věcnou hodnou je v tomto případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby eventuálního pojištění). V souladu s definicí obvyklé ceny/ tržní hodnoty byla výsledná tržní hodnota stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

**6. ZÁVĚR****6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 5990 pro k.ú. Bruntál-město ze dne 8.11.2024 a to k datu

místního šetření, tj. k 10.12.2024.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

**tržní/reálnou hodnotu - pozemků parc.č. 613/3, 613/5, součástí pozemku parc.č. 613/3 je stavba obchodu bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, zapsáno na listu vlastnictví č. 5990, vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Bruntál podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení tržní/reálné hodnoty věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 10.12.2024 po zaokrouhlení na 2.700.000,- Kč (slovy: dva miliony sedm set tisíc korun českých).**

**Tržní hodnota**

**2 700 000 Kč**

slovy: Dva miliony sedm set tisíc Kč

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

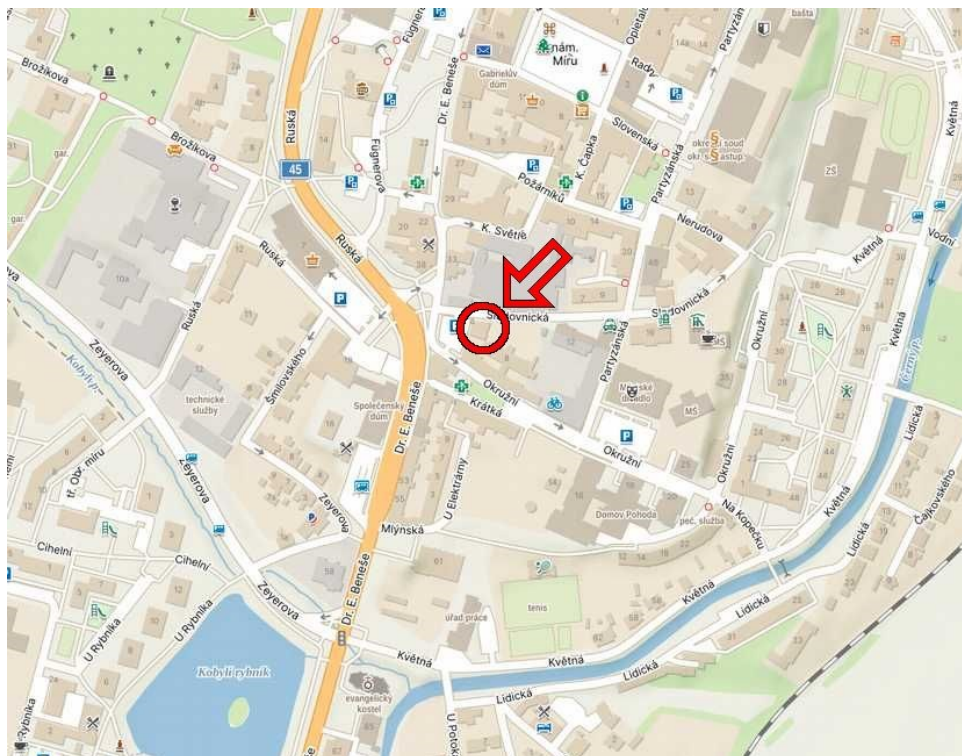
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu města.	2

### Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



### Letecký snímek



**Fotodokumentace**



Uliční pohled na objekt



Dvorní část objektu



Dvorní část objektu



Oceňovaný objekt (dvorní pohled)



Pergola na posezení



Interiér hospody



Pergola



Bar



Sociální zařízení



Sociální zařízení



Vstup z ulice



Pozemek parc.č. 613/5

## LV č. 5990

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1777/24 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 5990

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Svoboda Jiří, Fügnerova 104/2, 79201 Bruntál		

## B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	613/3	178	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: bez čp/če, obchod Stavba stojí na pozemku p.č.: 613/3				
P	613/5	44	ostatní plocha	ostatní komunikace	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

## B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

## o Zástavní právo soudcovské

pro uspokojení pohledávky ve výši: 246 160 Kč a náhrady nákladů výkonu rozhodnutí ve výši: 9 579 Kč

Oprávnění pro

MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,  
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234

Povinnost k

Parcela: 613/3, Parcela: 613/5

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Bruntále 32 E-7/2024 -33 ze dne 29.05.2024. Právní moc ke dni 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 13:03:33. Zápis proveden dne 06.09.2024.

V-2196/2024-801

Pořadí k 01.03.2024 00:00

## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Svoboda Jiří, Fügnerova 104/2, 79201 Bruntál, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-1777/2024 -8 ze dne 22.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2024 22:30:16. Zápis proveden dne 26.02.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-3346/2024-703

## Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

strana 1

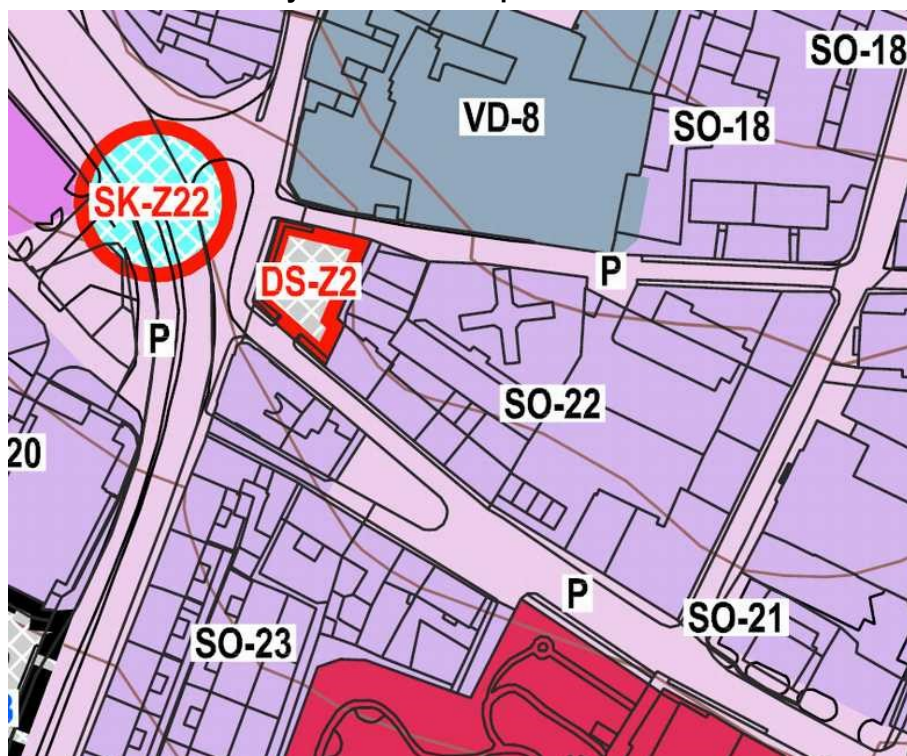




Kopie katastrální mapy



Výřez z územního plánu města

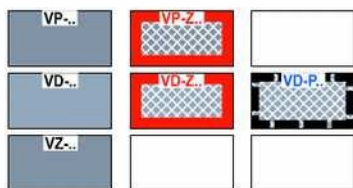


**PLOCHY A KORIDORY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ**



- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)
- PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (SP)
- KORIDORY SMÍŠENÉ BEZ ROZLIŠENÍ (SK)

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**



- PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ (VP)
- PLOCHY DROBNÉ VÝROBY A VÝROBNÍCH SLUŽEB (VD)
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ A LESNICKÉ VÝROBY (VZ)

Plochy smíšeného využití <b>S</b>	
	<p>Plochy smíšené obytné <b>SO</b></p> <p>Význam využití ploch: a) stabilizovaný stav</p> <p>Podmínky pro využití ploch: b) převažující účel využití (hlavní využití)  <ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy smíšené obytné</li> </ul> c) přípustné využití:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• pro bydlení</li> <li>• pro občanské vybavení: <ul style="list-style-type: none"> <li>– veřejná vybavenost (sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, správa)</li> <li>– komerční vybavení (maloobchod, stravovací a ubytovací služby, nevýrobní služby, administrativa)</li> <li>– pro kulturu a církevní účely,</li> <li>– včetně: <ul style="list-style-type: none"> <li>• liniových vedení a zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu k zajištění provozu plochy</li> <li>• ploch dopravní infrastruktury nezbytných k zajištění dopravní obsluhy plochy (místní komunikace, parkoviště pro os.automobily, chodníky, cyklistické stezky, manipulační plochy apod.)</li> <li>• veřejných prostranství a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, dětská hřiště, apod.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> d) nepřípustné využití:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru</li> <li>• stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména <ul style="list-style-type: none"> <li>– stavby pro výrobu a skladování;</li> <li>– stavby pro velkoobchod;</li> <li>– stavby pro zemědělskou a lesnickou výrobu;</li> <li>– velkoplošné a velké maloobchodní prodejny;</li> <li>– dopravní terminály a centra dopravních služeb;</li> <li>– parkoviště, s výjimkou parkovišť pro osobní motorová vozidla;</li> <li>– garáže a plochy pro odstavování nákladních vozidel;</li> <li>– rekreace hromadná a individuální</li> </ul> </li> </ul> e) podmíněně přípustné využití:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• drobná výroba a výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše (splňují podmínky k zajištění ochrany zdraví dle platných právních předpisů např. nepřekročení povolené hladiny hluku, apod.), jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy</li> <li>• maloobchod - střední prodejny</li> </ul> f) podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• koeficient míry zastavění pozemků KZP = 0,7</li> <li>• výšková hladina zástavby se stanovuje pro plochy max 18m nad okolním terénem</li> </ul> </p>
SO-6-13,16, 24-25, 28-32	

**Konzultant a důvod jeho přibrání**

K ocenění nebyl přizván konzultant.

**Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 3/2025.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 088944/2024.

V Brně 8.1.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.12.